PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Charlottetown

Repli attendu des mises en chantier en 2005

Société canadienne d'hypothèques et de logement

www.schl.ca

VOLUME 1, NUMÉRO 1
PRINTEMPS 2005

La migration aide à soutenir le marché de l'habitation

Selon des statistiques, l'Île-du-Prince-Édouard a connu une expansion économique modérée de 1,6 % en 2004. Deux facteurs ont grandement favorisé le ralentissement de la croissance l'an dernier : les prix des pommes de terre se sont repliés, et le tourisme a diminué pour la cinquième année de suite. En effet, bien que la production nette de pommes de terre ait été plus considérable qu'en 2003, les recettes agricoles ont régressé de quelque 20 millions de dollars à cause de la baisse des prix. De plus, le tourisme a continué de faiblir, en raison notamment de la vigueur du dollar canadien et de l'attrait concurrentiel d'autres destinations touristiques.

Par ailleurs, la province a essuyé un certain nombre de revers moins graves en 2004, par exemple l'effondrement de Polar Foods – qui peut expliquer le tassement des exportations dans le secteur des pêches – et le recul de la construction non résidentielle.

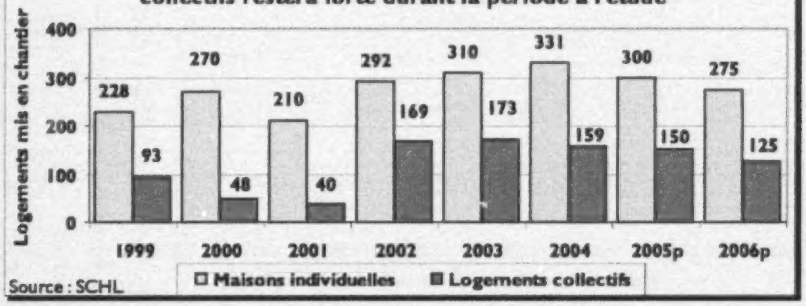
En revanche, certains autres facteurs ont été favorables pendant l'année, en particulier la construction résidentielle.

En 2004, 490 logements ont été mis en chantier à Charlottetown, soit 1,4 % de plus que l'année précédente. Le bilan migratoire positif contribue à la forte demande d'habitations dans cette région. Entre 1998 et 2003, 1 500 personnes environ se sont établies dans le comté de Queens, dont plus de la moitié provenaient d'autres secteurs de la province. Voilà qui montre encore davantage que l'Île-du-Prince-Édouard n'échappe pas à la tendance nationale à l'urbanisation, qui stimule la demande de logements dans la plupart des villes canadiennes.

L'économie de Charlottetown devrait bénéficier de l'accroissement des dépenses en immobilisations qui est prévu cette année. Selon une étude récente des intentions à cet égard, la province devrait afficher une hausse de 10 % par rapport à 2004. Le nouvel immeuble du gouvernement du Canada, estimé à 40 millions de dollars, est censé être mis en chantier en 2005. Cela devrait donner un coup de fouet à l'économie dans la région de la capitale.

Le secteur de l'habitation devrait faire bonne figure en 2005. Toutefois, il est peu probable que la construction résidentielle atteigne le niveau quasi record enregistré en 2004.

La construction de maisons individuelles et de logements collectifs restera forte durant la période à l'étude



SOMMAIRE

1 **Marché du neuf :** La migration aide à soutenir le marché de l'habitation

2 **Marché locatif :** Le taux d'inoccupation fléchira quelque peu en 2005

2 Les logements haut de gamme font grimper le loyer moyen

2 **Marché de la revente :** Les ventes demeureront nombreuses dans la région de Charlottetown

2 Les prix des logements neufs s'élèveront en 2005

4 **Sommaire des prévisions**

Diagrammes

1 La construction de maisons individuelles et de logements collectifs restera forte durant la période à l'étude

2 Le taux d'inoccupation devrait fléchir à mesure que ralentira la construction de collectifs

2 Le loyer moyen augmentera pendant la période visée par les prévisions

2 Le prix de vente S.I.A.® moyen devrait croître pendant que les ventes se stabilisent

3 Le prix moyen des logements neufs évoluera à la hausse en 2005 et 2006

S.I.A.® est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

Canada

SCHL CMHC
AU COEUR DE L'HABITATION

Marché locatif

Le taux d'inoccupation fléchira quelque peu en 2005

Selon nos prévisions, le taux d'inoccupation dans la région de Charlottetown descendra à 4,0 % en 2005 puis à 3,8 % en 2006 grâce à deux facteurs : la migration interne, qui devrait rester positive au cours de la période à l'étude, et le repli continu des mises en chantier de logements collectifs. Depuis qu'il a touché un creux presque record de 1,8 % en 2001, le taux d'inoccupation a augmenté progressivement en raison de la production accrue d'ensembles résidentiels. De 2002 à 2004, les fondations d'au moins 500 habitations collectives ont été coulées dans la région de Charlottetown, ce qui représente 10 % de l'univers locatif actuel. L'apport décuplé d'unités neuves sur le marché locatif a fait monter le taux d'inoccupation et a allongé la période moyenne précédant l'écoulement. En 2004, la construction de logements collectifs a diminué, et d'autres baisses sont prévues au chapitre des mises en chantier d'ensembles résidentiels et des taux d'inoccupation durant la période visée par les prévisions.

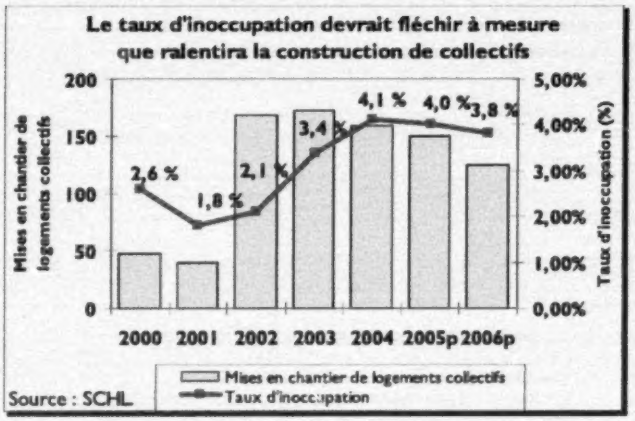
Les logements haut de gamme font grimper le loyer moyen

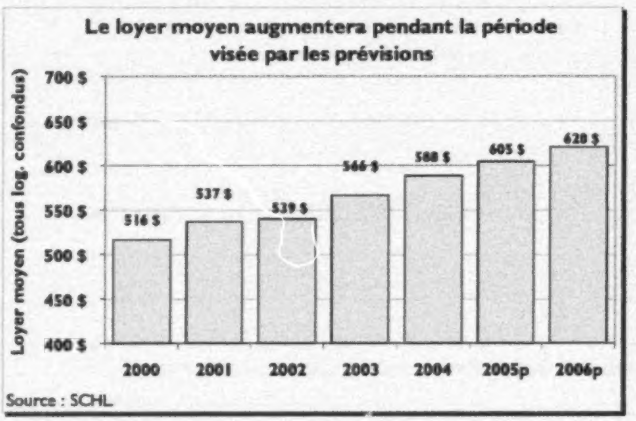
Dans la région de Charlottetown, le loyer moyen des maisons en rangée et appartements a progressé de 3,9 % en 2004, pour se fixer à 588 $. Les loyers devraient augmenter à un rythme comparable pendant la période prévisionnelle, étant donné l'arrivée de nouveaux logements haut de gamme sur le marché locatif et la majoration de 2,0 % permise par l'Island Regulatory and Appeals Commission pour l'année 2005.

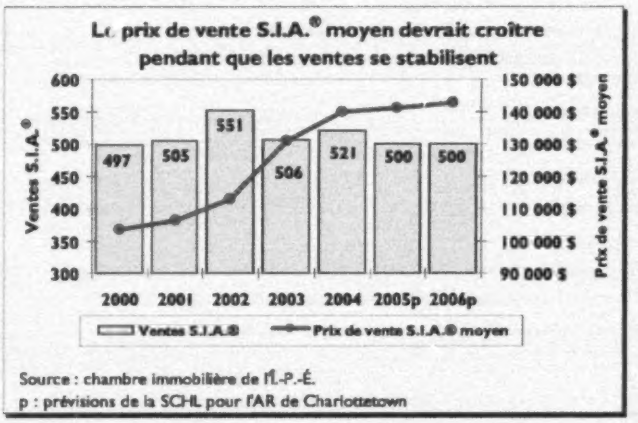
Marché de la revente

Les ventes demeureront nombreuses dans la région de Charlottetown

La croissance soutenue de l'emploi, la grande confiance des consommateurs et la hausse du coût des habitations neuves auront une incidence déterminante sur les ventes S.I.A.® au cours des deux prochaines années. L'écart qui se creuse entre les prix des logements neufs et ceux des logements existants compterait parmi les principaux facteurs qui influeront sur le marché de la revente pendant la période à l'étude. Comme cet écart s'accentuera, bien des acheteurs potentiels choisiront d'acquérir une habitation existante avec l'idée de la rénover. Ce sera le cas notamment de certains accédants à la propriété, à mesure que les prix sur le marché du neuf s'éloigneront de la portée financière de multiples ménages. Malgré la vive demande de logements existants, nous ne prévoyons aucune augmentation du nombre de transactions sur le marché de la revente, les logements de bonne qualité inscrits au S.I.A.® et offerts à moins de 120 000 $ étant rares. On peut s'attendre à ce que 500 habitations trouvent preneur par l'entremise du S.I.A.® en 2005 ainsi qu'en 2006.







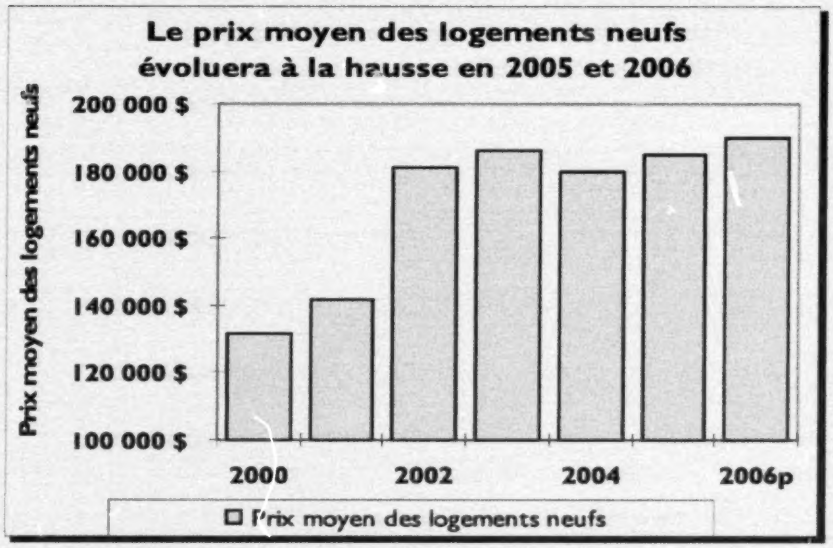
Les prix des logements neufs s'élèveront en 2005

Les gens sont plus nombreux qu'avant à choisir de se faire bâtir des habitations grandes et raffinées, lesquelles coûtent cher en raison de la main-d'oeuvre et des matériaux requis. Par conséquent, le prix moyen des logements neufs a subi une croissance régulière au cours des cinq dernières années.

La hausse des prix des logements neufs s'explique aussi par le renchérissement des terrains, de la main-d'oeuvre et des matériaux, qui est mesuré par l'Indice de prix des logements neufs (IPLN). Celui-ci montre une ascension

moyenne de 3,7 % en 2004 dans la région de Charlottetown. Autrement dit, une habitation bâtie en 2003 aurait coûté 3,7 % plus cher à construire en 2004. Voilà qui diffère du prix moyen des logements neufs, lequel tient compte de toutes les unités érigées dans la région de Charlottetown. En 2004, il a fléchi de 3,5 %, pour s'établir à 179 488 $.

Même si elle a diminué légèrement en 2004, la tendance aux habitations neuves de prix élevé devrait se maintenir pendant la période visée par les prévisions. On s'attend à ce que le prix moyen des logements neufs atteigne 190 000 $ d'ici la fin de 2006.

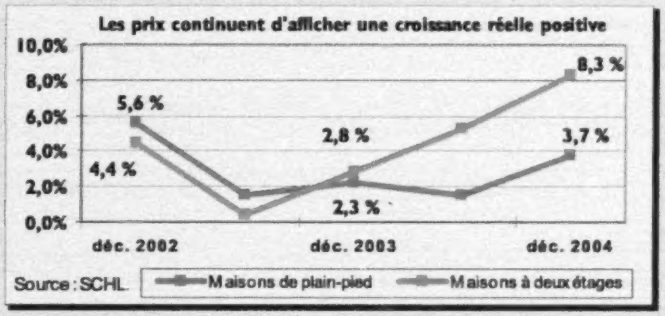


ÉTUDE REPÈRE SUR L'ÉVOLUTION DES PRIX DES MAISONS INDIVIDUELLES

ÉVALUER LA CROISSANCE RÉELLE DES PRIX À CHARLOTTETOWN

Le prix de vente moyen des logements inscrits au S.I.A.® peut induire en erreur quiconque tente de déterminer le taux de croissance réel des prix des logements. Par exemple, si de multiples habitations onéreuses trouvent preneur au cours d'un trimestre donné, il se peut que le prix de vente moyen soit artificiellement élevé. Dans les faits, ce n'est pas que la valeur des logements vendus dans la région a augmenté, mais plutôt que l'emplacement et la catégorie des habitations ne sont pas les mêmes. Afin de fournir les données les plus complètes qui soient, la SCHL effectue désormais une étude repère deux fois par année à Charlottetown et à Summerside. Elle veut ainsi déterminer l'évolution réelle du prix des logements au fil du temps.

Selon les résultats de cette étude, qui s'effectue depuis maintenant trois ans, les prix des logements dans la région de Charlottetown ont connu une croissance réelle. Le prix de vente S.I.A.® moyen a subi une hausse de 9,5 % en 2004 dans la région, mais l'appréciation réelle des logements a été moins prononcée, se chiffrant à 3,7 % dans la catégorie des maisons à deux étages et à 8,3 % dans celle des maisons de plain-pied.

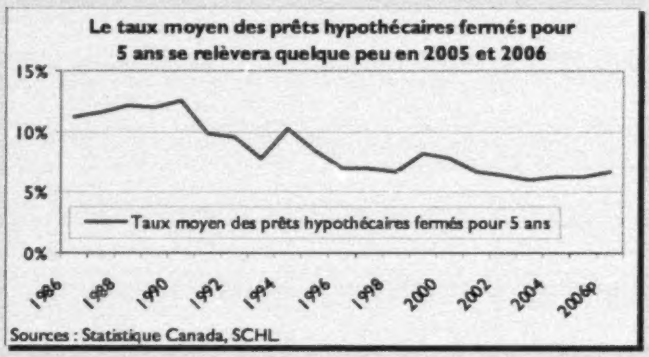


LES TAUX HYPOTHÉCAIRES RESTERONT BAS PENDANT LE RESTE DE L'ANNÉE 2005 ET MONTERONT UN PEU EN 2006

Alors que les taux hypothécaires à court terme suivent l'évolution du taux préférentiel, ceux à moyen et à long termes varient en fonction du coût d'emprunt sur les marchés obligataires.

Les taux affichés des prêts hypothécaires devraient s'accroître modérément de concert avec les taux d'intérêt en 2005 et 2006, mais l'inflation maîtrisée, la vigueur du dollar canadien par rapport à la devise américaine et la faible croissance économique au Canada limiteront l'ampleur et la rapidité des hausses des taux hypothécaires et des taux d'intérêt au pays pendant cette période.

Les taux hypothécaires devraient rester bas et gagner moins de 50 centièmes de point cette année ainsi que l'an prochain. On prévoit que les taux affichés des prêts hypothécaires de un an, trois ans et cinq ans se situeront respectivement entre 4,50 et 5,50 %, entre 5,50 et 6,50 %, et entre 5,75 et 6,75 % en 2005. Toutefois, les augmentations prévues n'auront pas nécessairement d'incidence sur les taux négociés entre les emprunteurs et les prêteurs.



SOMMAIRE DES PRÉVISIONS

Grande région de Charlottetown

	2001	2002	2003	2004	2005*	2006*	Var. en %
MARCHÉ DU NEUF							
Mises en chantier							
Tous logements confondus	300	461	483	490	450	400	-8,2%
Logements individuels	250	292	310	331	300	275	-9,4%
Logements collectifs/locatifs	50	169	173	159	150	125	-5,7%
Prix moyen des logements neufs	141 904 $	180 973 $	185 996 $	179 488 $	185 000 $	190 000 $	3,1%
Logements achevés et inoccupés (déc.)	6	8	19	14	12	14	
MARCHÉ DE LA REVENTE							
Ventes S.I.A.®	505	551	506	521	500	500	-4,0%
Prix de vente moyen	106 355 $	112 986 $	131 013 $	139 988 $	141 000 $	142 500 $	0,7%
MARCHÉ LOCATIF							
Taux d'inoccupation (octobre)	1,80%	2,10%	3,40%	4,10%	4,00%	3,80%	
Loyer moyen (tous logements confondus)	537 $	539 $	566 $	588 $	605 $	620 $	
Variation annuelle des loyers (en %)	4,07%	0,37%	5,01%	3,89%	2,89%	2,48%	
INDICATEURS ÉCONOMIQUES							
Taux hypothécaires à 3 ans	6,88%	6,28%	5,82%	5,65%	5,81%	6,28%	
Taux hypothécaires à 5 ans	7,40%	7,02%	6,39%	6,23%	6,28%	6,72%	

* Prévisions de la SCHL.

Sources : SCHL, Statistique Canada, PEI Real Estate Association.

Le rapport ***Perspectives du marché de l'habitation*** pour le marché de Charlottetown est publié deux fois l'an, soit au printemps et à l'automne. L'abonnement annuel coûte 40 $, taxes en sus. La présente publication existe également en anglais. Pour obtenir de plus amples renseignements ou pour s'abonner, communiquer avec Michele Clark, au Centre d'affaires de l'Atlantique, par téléphone au 902-426-4708. *Numéro de produit : 7378FE*

This publication is also available in English. For more information, or to subscribe, contact Michele Clark at the Atlantic Business Centre, at (902) 426-4708.

© 2005. Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sontfondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.